PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Perspectives de l'économie locale**

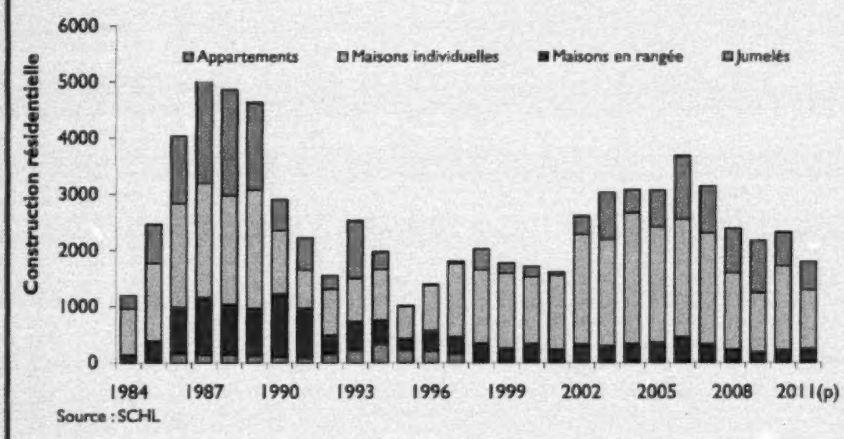
5 **Resumé des prévisions**

Faits saillants

- Les ventes de logements existants se sont repliées pendant la seconde moitié de 2010, mais elles reprendront de la vigueur petit à petit tout au long de 2011. Néanmoins, le total des ventes l'an prochain demeurera inférieur à celui de 2010.
- Les mises en chantier d'habitations diminueront, de sorte qu'elles retrouveront un niveau qui cadre avec la demande associée aux facteurs démographiques.
- L'emploi connaîtra une reprise progressive, après avoir essuyé un recul pendant le second semestre de 2010.

Figure 1

Diminution des mises en chantier de logements



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les accédants à la propriété se retirent du marché ce qui entraîne un repli des ventes

La vive activité observée sur le marché de la revente de London au printemps permettra de contrebalancer le tassement des ventes au second semestre, de sorte que le nombre de transactions cette année correspondra pratiquement au total annuel enregistré en 2009. En 2011, les ventes reprendront progressivement de la vigueur, mais leur nombre restera inférieur au total annuel relevé en 2010.

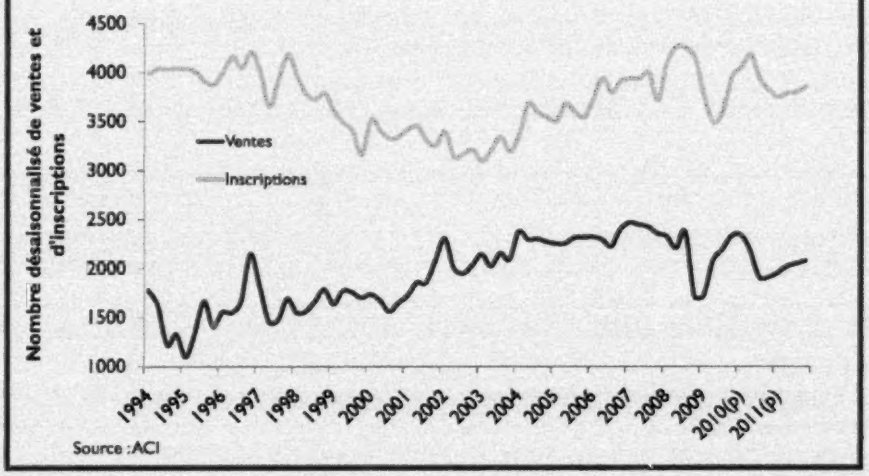
Ce printemps, les accédants à la propriété constituaient l'élément moteur de la forte activité observée sur le marché, car beaucoup ont devancé leur achat d'un logement par suite de la hausse prévue des taux hypothécaires. Alors que cette activité a fait croître les ventes en début d'année, elle explique aussi, en partie, la diminution des transactions pendant le second semestre. Puisque nombre d'accédants à la propriété ont acquis leur habitation au printemps, ce sont les acheteurs déjà propriétaire qui dominent actuellement le marché. Le revenu requis pour l'achat d'un logement diminuera légèrement en 2010, en raison de la stabilisation des prix et du léger recul des taux hypothécaires. Comme la baisse sera cependant minime, elle n'aura guère d'incidence sur les ventes.

Le nombre de nouvelles inscriptions, corrigé des variations saisonnières, a progressé tout au long de la seconde moitié de 2009 et pendant la première partie de 2010, car les propriétaires ont tenu compte de la montée des prix. Entre juillet et septembre 2010, les nouvelles inscriptions ont toutefois régressé de même que les ventes et les prix, une tendance qui va s'accentuer au quatrième trimestre. L'an prochain, les nouvelles inscriptions augmenteront lentement, car les propriétaires qui le peuvent attendront pour inscrire leur logement, vu la faible croissance des prix et des ventes. Sous l'effet conjugué de la lente amélioration de l'offre et du faible rythme des ventes, le marché de London restera équilibré, dans l'ensemble. Certains segments pourraient toutefois s'approcher des conditions caractéristiques d'un marché vendeur pendant de courtes périodes.

La montée relativement prononcée des prix en 2010 s'explique par la combinaison de deux facteurs : le resserrement du marché qui a fait augmenter les prix, dans l'ensemble, et le déplacement de la demande vers les habitations haut de gamme par suite du nombre accru d'acheteurs déjà propriétaire sur le marché. La vive accélération des prix dans certains segments, entre autres, dans ceux des maisons en rangée et des appartements en copropriété situés dans des immeubles de faible hauteur témoigne du renchérissement généralisé des habitations. De son côté, la multiplication des ventes dans les fourchettes supérieures des prix illustre la forte présence sur le marché d'acheteurs déjà propriétaire. Pendant les neuf premiers mois de l'année, les ventes d'habitations de plus de 250 000 $ ont bondi, alors que celles des logements se vendant à un prix compris entre 90 000 et 175 000 $ ont régressé. Si le renchérissement des logements explique en partie l'évolution de la répartition des ventes dans les différentes catégories de prix, la vigueur du revirement donne également à penser que les acheteurs recherchaient des habitations relativement chères. À titre d'exemple, les ventes d'habitations valant plus de 500 000 $ ont augmenté de 46 %. En 2011, la montée des prix sera modérée, sous l'effet de la progression des inscriptions et des ventes et du retour des accédants à la propriété sur le marché.

Figure 2

Reprise graduelle sur le marché de la revente



Source : ACI

Marché du neuf

La demande de logements neufs s'essouffle

Grâce à la robustesse de l'activité en début d'année, le total annuel des mises en chantier d'habitations dans la RMR de London avancera légèrement en 2010. Toutefois, compte tenu de la tendance baissière persistante de la construction, le nombre d'unités amorcées diminuera en 2011.

Le rythme de la construction de maisons individuelles a évolué dans le même sens que les ventes sur le marché de l'existant, avec quelques mois de décalage. Après le repli d'activité observé pendant la récession, les constructeurs se sont appliqués à regarnir les stocks et à satisfaire la demande excédentaire provenant du marché de la revente serré.

De ce fait, la construction de maisons individuelles s'est de nouveau accélérée au début de 2010, car les entrepreneurs ont répondu à la demande stimulée par le relèvement prévu des taux hypothécaires. La vitalité de l'activité observée au début de l'année s'atténue cependant, et le repli se poursuivra en 2011, si bien que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassera à peine le total relevé en 2009.

Le rythme de la construction résidentielle dans la RMR de London dépasse celui de la demande associée aux facteurs démographiques, c'est-à-dire le niveau nécessaire pour permettre de loger le nombre accru de nouveaux arrivants. Les mises en chantier d'habitations retourneront l'an prochain à des niveaux qui correspondent à la croissance du nombre de ménages à long terme.

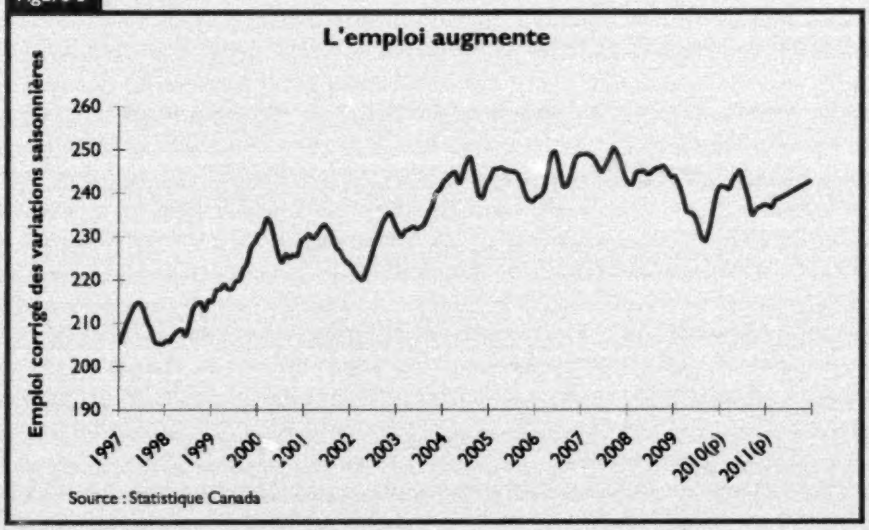
Stabilisation prévue des prix des logements

Dans la RMR de London, le prix moyen des maisons individuelles neuves n'évoluera pratiquement pas en 2011, car l'essoufflement de la demande aura pour effet de contenir la montée des prix. Entre 2007 et 2009, le prix moyen des habitations récemment achevées et écoulées a avancé d'au moins 10 %, par suite de la demande pour les résidences haut de gamme. Cette année, la demande penche toutefois davantage vers les logements neufs à prix modéré, en raison notamment du resserrement du marché de l'existant. Puisque les acheteurs ont éprouvé des difficultés à trouver une habitation existante convenable, ils se sont tournés vers le marché du neuf et ont arrêté leur choix sur des logements relativement abordables, ce qui a fait reculer le prix moyen. Cette tendance pourrait s'inverser de nouveau, mais l'atténuation des pressions exercées sur les coûts bridera la progression du prix moyen. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure les variations des prix des logements de qualité constante, devrait avancer de seulement 1 % en 2011. Les pressions exercées sur les coûts au début de 2010 ont donné lieu à une hausse des prix qui a été transmise aux clients. Cependant, au milieu de l'année, les constructeurs ont réussi à inverser cette tendance, et les consommateurs ont bénéficié d'une certaine diminution des coûts.

La vive activité du secteur de la construction a freiné la production de logements locatifs

Le nombre de logements locatifs commencés diminuera de nouveau en 2011 par comparaison aux niveaux élevés observés pendant la période 2006-2009. Bien que les appartements locatifs prennent un certain temps à achever et que les mises en chantier aient diminué dans ce segment, le nombre d'unités locatives en construction demeure élevé. On s'attend à ce que l'offre soit abondante dès l'achèvement des

Figure 3



nouveaux ensembles; c'est le principal facteur qui limitera la mise en chantier de nouveaux immeubles. Plusieurs annonces ont été faites concernant de nouveaux projets au centre-ville et dans les anciens secteurs à l'Est de la ville, dans le segment des copropriétés et celui des logements locatifs. Cependant, rien de concret n'a été présenté jusqu'à présent dans la plupart des cas, et plusieurs projets pourraient même être reportés compte tenu de la conjoncture actuelle.

Perspectives de l'économie locale

Au second trimestre de 2010, London a récupéré la plupart des emplois perdus pendant le ralentissement de l'économie. Toutefois, l'emploi a subi un dur coup au troisième trimestre, ce qui a fait ressortir la fragilité de la reprise économique. On s'attend à ce que l'emploi se stabilise pendant les trois derniers mois de l'année, puis qu'il reprenne de la vigueur en 2011.

Le ralentissement et le redressement ultérieur de l'emploi étaient presque entièrement attribuables au secteur tertiaire. Dans la branche de la production, l'emploi affiche une tendance baissière depuis 2002, ce qui a intensifié les pertes pendant la période 2008-2009, en plus d'entraver la reprise ultérieure. Bien que certains fabricants aient annoncé leur intention d'investir, cela n'a pas suffi à améliorer la situation de l'emploi. L'emploi semble s'être maintenant stabilisé, et il devrait s'améliorer petit à petit en 2011, grâce à la stabilité du secteur de la production.

Dans le secteur tertiaire, le fléchissement de l'emploi, tout comme le redressement ultérieur, ont été généralisés. Le nombre accru d'inscriptions dans les établissements postsecondaires donnera lieu à une croissance des effectifs dans le secteur de l'éducation. Dans la branche de la santé, l'emploi a été essentiellement épargné des effets du ralentissement économique, ce qui apportera aussi un certain appui à la reprise de l'emploi dans le secteur des services en 2011. Depuis le recul du nombre de postes à temps plein en 2009, beaucoup d'emplois à temps partiel ont été créés, ce qui laisse entendre que certains travailleurs ont conservé leur poste en acceptant de réduire leurs heures de travail. Cette tendance s'est inversée en 2010, mais la proportion de postes à temps partiel par rapport au total des emplois a atteint un niveau qui n'a pas été observé depuis plus de 10 ans.

La migration s'accélère

Le solde migratoire de la RMR de London augmentera en 2010 et en 2011, pour atteindre 2 700 pendant chacune de ces années. Par ailleurs, moins de résidents de London émigreront en vue de chercher du travail dans d'autres provinces, compte tenu de l'amélioration des possibilités d'emploi dans la RMR. Le nombre de personnes quittant la région à destination d'autres provinces semble avoir atteint son point culminant en 2009 pendant le pire de la crise économique. En fait, on constate actuellement un ralentissement de l'émigration.

Aussi, la hausse de l'immigration internationale se traduira par un nombre accru de nouveaux arrivants. Au cours des dernières années, les immigrants qui sont venus s'installer à London provenaient surtout de l'Afrique et du Moyen-Orient et dans une moindre mesure de la région de l'Asie-Pacifique.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de London
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	9 686	8 620	8 314	8 350	0,4	8 100	-3,0
Nouvelles inscriptions MLS®	15 590	16 769	14 795	16 000	8,1	14 600	-8,8
Prix MLS® moyen ($)	202 908	212 092	214 510	227 500	6,1	227 600	0,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 983	1 369	1 056	1 500	42,0	1 050	-30,0
Logements collectifs	1 158	1 016	1 112	770	7,7	840	4,6
Jumelés	42	24	12	20	-16,7	20	0,0
Maisons en rangée	278	205	169	200	18,3	220	10,0
Appartements	838	787	931	550	-40,9	600	9,1
Tous types de logement confondus	3 141	2 385	2 168	2 320	7,0	1 790	-22,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	290 342	320 039	341 898	333 000	-2,6	334 700	0,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	266 000	295 900	307 900	320 000	3,9	322 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,6	3,5	1,4	1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	3,9	5,0	5,6	0,6	4,0	-1,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	816	834	896	920	-	950	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	247 400	244 300	235 700	239 000	1,4	242 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-1,3	-3,3	1,3	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,1	7,0	9,9	9,8	-	8,9	-
Migration nette	2 383	2 668	2 481	2 700	8,8	2 700	0,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64329_2010_B02